RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

REGINA 2001

Average vacancy rate jumps

Highest level of vacancy recorded since 1995

Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC's) annual survey of vacancy rates and rents found the number of vacant suites in Regina's rental market has increased slightly since the survey was last conducted. There were 249 vacant row and apartment suites out of a total 12,444 suites surveyed at the beginning of October 2001, producing a total average vacancy rate of 2.0 per cent for the Regina CMA, up from 1.4 per cent in October 2000. While the average vacancy rate remains historically low, it is worth noting that this is the highest level of vacancy recorded since October 1995.

Vacancy rates have increased due to weak employment gains and higher out-migration, particularly in those age groups most likely to consider rental housing. In addition, and despite generally weak economic conditions for new rental households, the resale market has been buoyant and higher-income rental households have turned to homeownership, further contributing to higher vacancy rates.

The average vacancy rate increased in all Regina rental market survey zones. The highest average vacancy rate was found in Regina North Central neighbourhoods, which includes Churchill Downs, City View, Coronation Park, Regent Park and Normanview. Household income in many of these neighbourhoods tends to be among the lowest in the city. CMHC research indicates lower income households are more mobile than higher income households. Higher mobility leads to higher average vacancy rates.

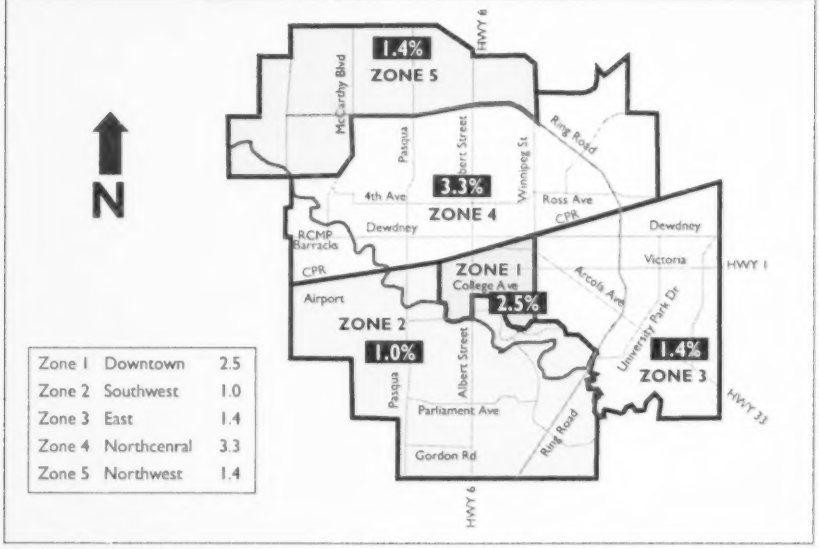
IN THIS ISSUE:

Average Vacancy Rate Jumps 1
Rental Market Outlook 2
Economic Overview 3
National Overview 4
Methodology 5

STATISTICAL TABLES

Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 6
Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type 6
Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) 6
Number of Row Units - Vacant and Total (Universe) 7
Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 7
Row Average Rents by Zone and Bedroom Type 7
Apartment Vacancy Rates by Structure 8
Apartment Rents by Structure Year of Completion and Bedroom Type 8
Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type 8

Apartment Vacancy Rate
October 2001



Zone 1	Downtown	2.5
Zone 2	Southwest	1.0
Zone 3	East	1.4
Zone 4	Northcenral	3.3
Zone 5	Northwest	1.4

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Lowest average vacancy rate in Regina South

The lowest average vacancy rate was found in south Regina neighbourhoods, including Hillsdale, Qu'appelle Village, Whitmore Park and Albert Park. These neighbourhoods benefit from relatively high household incomes and a large proportion of newer rental projects. The Albert Park area has an especially high proportion of widowed seniors who have a low propensity to move.

More generally, higher income households have been shown to be less mobile, while newer rental projects tend to be in better repair leading to more desirability and improved tenant retention. In addition to these positive factors, south Regina neighbourhoods have easy access to the employment and education at the University of Regina.

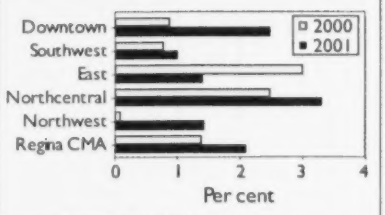
Regina rents up sharply

Regina saw a 2.8 per cent increase in average rent for all types of apartments, the highest increase since 1999. The average rent for one bedroom apartments increased by 3.3 per cent and two bedroom rents increased 3.5 per cent.

The highest average rent was found in apartment buildings in Northwest neighbourhoods such as Uplands, Walsh Acres, McCarthy Park and Sherwood Estates. The Northwest survey zone has the highest number and proportion of rental suites built in 1980 or later. Generally, newer rental housing stock is in better condition and commands higher rents.

The lowest average rent was found in Downtown Regina. Downtown Regina has the largest number of suites built in 1969 and earlier. Structures of this age have relatively high maintenance and operating costs, yet household incomes are low. As tenant income is low, it is difficult for property owners to achieve the rent levels necessary to maintain these buildings in the face of rising operating and maintenance costs. Thus, property deterioration would contribute to the cycle of higher vacancy and lower gross revenues.

Regina: Apartment Vacancy Rates by Area



Source: CMHC Rental Market Survey 2001

Regina North sees largest rent increases

The largest increase in average rent occurred in rental market survey zone 4 Regina North Central. Notwithstanding high vacancy and tenants with a high propensity to move, property owners have evidently tried to compensate for rising operating and maintenance costs.

The average rent for two bedroom suites in the Downtown rental market survey zone declined by 2.3 per cent moving from the $601 per month found in the 2000 survey to $587 in 2001. Generally though, average rent remained the same in downtown Regina.

HIGHLIGHTS

- At 2.1 per cent, average vacancy rate rises to highest level since 1995
- Highest vacancy rates found in North Central neighbourhoods
- Despite higher vacancies, rents go up by 2.8 per cent
- Vacancy rate to remain stable in 2002

Need more information?

RENTAL MARKET SUPPLEMENT TABLES

Get detailed data...

- vacancy rates by structure size, year of completion, number of storeys and rent range
- rental rates by structure size, year of completion and number of storeys
- vacant units and total universe by structure size, year of completion, number of storeys and rent range

...and more!

For more information, please call **(877) 722-2648**

RENTAL MARKET OUTLOOK

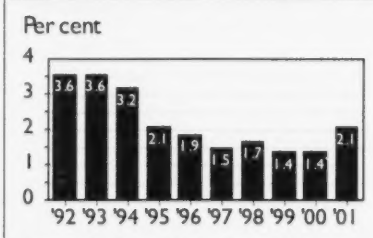
Average vacancy rate remains static in 2002

CMHC forecasts little or no change in the average vacancy rate for the city of Regina in 2002. Improved economic conditions will contribute to new household growth through ageing (young people leaving their parent's home) and in-migration, countering a loss of tenants to out-migration and first-time home purchases.

Steady demand for rental housing should support average rent increases in the three to five per cent range in 2002. Operating and maintenance costs are increasing for all types of rental housing but the ability to obtain rent increases and the level of rent increases will depend on the household income in the area of the city where the project is located.

Notwithstanding some increases in the rental housing stock during 2001, these new projects are usually designed for empty-nesters and seniors looking for housekeeping services for which they are prepared to pay a substantial premium. Rents are far above the range that would be found in the open market.

Regina CMA, Apartment Vacancy Rates: 1992 to 2001



Source: CMHC Rental Market Survey 2001

ECONOMIC OVERVIEW

Rental demand to remain stable in 2002 and beyond

Regina's economy was stagnant in 2001, with a minimal increase in employment. Though the unemployment rate also grew, this can be attributed to the fact that more people entered the labour force in 2001. By the end of August, the labour force had grown by over 1,500, an increase of 1.5 per cent.

The good news, however, is that the 15 to 24 age group benefited from a 14 per cent increase in new full-time jobs. As a result, expect to see a tightening of the rental market as more youths enter the market and seek rental accommodations.

Looking at employment by sector, it is clear that the job sector hardest hit in Regina has been the goods-producing sector. From January through August of 2001, the number of jobs in this sector decreased by 22 per cent compared to the same period last year. Job loss was greatest in the manufacturing, agricultural, primary metal manufacturing and construction sectors. The average weekly earnings in the goods sector is about $800. Consequently, the job loss in this sector can have a negative impact on the sale of new and existing homes as the number of people with jobs at high rates of pay decreases in the city. This may cause some potential home buyers to postpone their purchase until economic conditions improve.

Nearly 90 per cent of the work force in Regina is employed in the service-based economy. It is this sector that led the way in job creation in 2001, particularly in the trade, retail trade, finance, insurance, real estate and leasing, public administration, and the professional, scientific and technical service sectors. Average wages in this sector have witnessed modest gains in 2001. Since this sector is less affected by economic volatility, Regina's economy will perform at a steady pace in 2002.

Rental market subject to changing demographics

Statistics Canada Census data tells us that rental household growth peaked at 746 new rental households yearly in the period 1976 to 1981. The 1996 Census found demand for rental population growing at just over 200 new households annually.

There are two sources of new rental demand; natural ageing of the existing population and in-migration. Census data indicates households with young household heads have a high propensity to rent. For example, over 90 per cent of family and non-family households in the 15 to 19 and 20 to 24 age groups favour rental accommodation. The propensity to rent tends to increase again when the household head reaches age 60. The propensity to rent increases in the older years (especially for non-family households) approaching 55 per cent.

An ageing population, with fewer young people, will mean a slowdown in the demand for rental housing in the next five years according to CMHC projections of potential housing demand for Regina. That same ageing trend will lead to increased demand from seniors further out in our forecast but any increase in rental demand will countered by an exodus of renters moving in to homeownership.

Regina's rental demand to stablize in future

Based on Statistics Canada estimates of migration for 1996 to 2001 and our forecasts of future conditions for the years 2001 to 2006, we expect minimal growth in the number of rental households. New demand for all types of rental accommodation will be countered by losses due to growth in homeownership and out-migration of potential rental households.

Renters have highest mobility rates

Renters generally move more readily than homeowners. In one year that research was conducted, 33 per cent of Canadians living in rental accommodation moved. Conversely, it can be argued that a high proportion of movers must be renters.

Statistics Canada estimates that Regina enjoys in-migration of about 8,000 persons per year. Most of this in-migration is from other locations in the province. As the province's population ages we would expect in-migration to increase as young people seek education and jobs while seniors come in search of services.

For More Information, Please Contact:

Paul Caton

Senior Market Analyst

Telephone: Saskatoon 306-975-4897
Regina 306-780-5889
Toll free 1-877-722-2642
Fax: 306-975-6066
Toll free Fax 1-877-500-2642
E-mail: pcaton@cmhc-schl.gc.ca

CMHC SCHL

SAVE ON OPERATING EXPENSES

CMHC's web site contains an archive of cost-saving tips for multi-unit buildings. We provide a weekly tip to help operators keep costs down.

Free of charge, follow the links: www.cmhc.ca, then under the heading Browse By Topic: Building, renovating & maintaining, and click on Highrises & multiples.

In-depth material covering operational topics can also be ordered from our web site.

The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which CMHC or any of its employees shall incur responsibility.

***RENTAL MARKET REPORT** is published by Canada Mortgage and Housing Corporation. Duplication of this report in whole or in part is strictly prohibited without permission of the authors and/or the Corporation. © 2001 All rights reserved*

104-02667/

NATIONAL OVERVIEW

Rental vacancies decline

In 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's Census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1987 when the survey first included structures of three units and over. The average rental vacancy rate dropped 0.4 percentage points, falling from 1.6 per cent in October 2000 to 1.2 per cent in October 2001.

Steady job creation in the past few years, high international immigration and growth in the young adult population caused vacancies to decline in many centres. As new migrants and young adults typically have a high propensity to rent, new additions in these categories tend to place downward pressure on vacancies. Thus, not surprisingly, centres recording an increase in vacancies since October 2000 are those experiencing relatively weak job growth and out-migration. Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.3 per cent, up marginally from 2001. Slower economic and employment growth across Canada will weaken new household formation, while persistently low mortgage rates result in a departure of first-time buyers to homeownership.

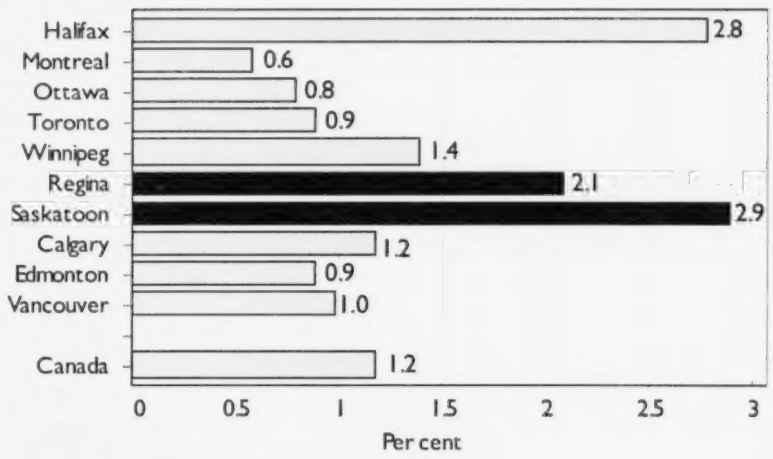
Eighteen of Canada's 27 major centres reported lower vacancy rates than in 2000. Sherbrooke recorded the largest rate decrease, falling from 4.7 per cent in 2000 to 2.3 per cent in 2001. This was followed by a 2.1 percentage point drop in Trois-Riviere's rental market, where the vacancy rate fell to 4.7 per cent from 6.8 one year earlier. Of all major centres recording vacancy rate declines in 2002, Calgary's 0.1 percentage point decrease ranked the lowest.

Eight major centres see average vacancy rates below one per cent

Eight CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, almost triple the number reported one year earlier. While Ottawa's apartment vacancy rate has fallen below one per cent for the third successive year, it can no longer be touted as the tightest market in the country. That distinction now belongs to Victoria, thanks to their 0.5 per cent vacancy rate. Montreal and Hull followed a close second, both with vacancy rates of 0.6 per cent.

With continued low vacancy rates in most of Canada's major centres, average rents increased in all but one CMA. Rent increases were maintained at or below five per cent in the majority of markets, with the exception of Edmonton and Calgary. Despite only the sixth lowest vacancy rate among all CMAs in the country, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment jump 8.8 per cent. The next highest increase was in Calgary at 5.8 per cent, followed by Saint John at 5.0 per cent. The only Canadian CMA to record lower rents was St. John's, where average rents fell 1.2 per cent from the previous year.

Vacancy Rates for Major Canadian CMAs: 2001



Source: CMHC Rental Market Survey 2001

Largest cities have highest average rents

With the exception of Montreal, the highest average rental rates continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,027) and Vancouver ($919). At $783, Calgary ranked fifth among Canada's major centres, following Ottawa ($914) and Oshawa ($799). Trois-Rivieres continues to offer the lowest rental costs, at an average of $419 per month.

Housing Now

Monthly HOUSING NOW CMA reports include topical analysis of economic and demographic developments affecting local housing markets and statistics for starts, completions, under construction, absorptions and supply by tenure. This concise report will give you a monthly analysis of the latest local data.

Call CMHC Market Analysis
(403) 515-3006

Apartment Vacancy Rates by Census Metropolitan Area		
Area	2000	2001
Calgary CMA	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.4
Edmonton CMA	1.4	0.9
Halifax CMA	3.6	2.8
Hamilton CMA	1.7	1.3
Kitchener CMA	0.7	0.9
London CMA	2.2	1.6
Montreal CMA	1.5	0.6
Oshawa CMA	1.7	1.3
Hull CMA	1.4	0.6
Ottawa CMA	0.2	0.8
Quebec CMA	1.6	0.8
Regina CMA	**1.4**	**2.1**
Saint John CMA	3.4	5.6
St. Catherines-Niagara CMA	2.6	1.9
St. John's CMA	3.8	2.5
Saskatoon CMA	1.7	2.9
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8
Toronto CMA	0.6	0.9
Trois-Rivières CMA	6.8	4.7
Vancouver CMA	1.4	1
Victoria CMA	1.8	0.5
Windsor CMA	1.9	2.9
Winnipeg CMA	2.0	1.4
CANADA	1.6	1.2

Average 2-bedroom Apartment Rents by Census Metropolitan Area		
Area	2000	2001
Calgary CMA	740	783
Chicoutimi-Jonquière CMA	438	439
Edmonton CMA	601	654
Halifax CMA	648	673
Hamilton CMA	719	740
Kitchener CMA	697	722
London CMA	657	683
Montreal CMA	509	529
Oshawa CMA	778	799
Hull CMA	544	573
Ottawa CMA	877	914
Quebec CMA	518	538
Regina CMA	**549**	**568**
Saint John CMA	460	483
St. Catherines-Niagara CMA	653	680
St. John's CMA	552	575
Saskatoon CMA	541	558
Sherbrooke CMA	437	446
Sudbury CMA	619	620
Thunder Bay CMA	654	657
Toronto CMA	979	1027
Trois-Rivières CMA	413	419
Vancouver CMA	890	919
Victoria CMA	731	751
Windsor CMA	736	738
Winnipeg CMA	588	605

RESIDENTIAL CONSTRUCTION DIGEST

CMHC's new monthly **Residential Construction Digest** delivers all the housing statistics you asked for, right down to the local market level!

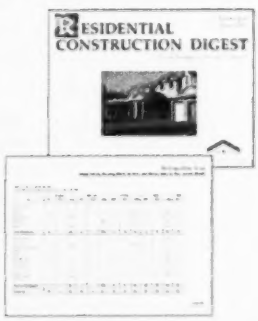
Each month, over 60 tables reveal the housing market in great detail: Housing trends made crystal clear, to help you identify new opportunities.

For added convenience each report is distributed electronically in PDF format with hotlinks allowing you to quickly get the information you need.

Each Report is Available for the
Low Annual Price of **$350** plus GST

To subscribe to, or receive a free sample of, the Residential Construction Digest, please call (877) 722-2642.

The new ***Residential Construction Digest*** *delivers!*



Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately-initiated apartments with three units and more, CMHC also examines row houses and publicly-initiated rental and co-op housing. The survey is conducted by telephone or a site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at the time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have none, some, or all of these services.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental Row House Structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Zones: The survey zones in this publication are identified on page 1.

Sampling: For the October 2001 survey, CMHC surveyed a total of 8,623 of the 11,616 apartment units in the privately-initiated Regina universe for a sampling fraction of 74 per cent. CMHC also surveyed all 828 of the 828 row units for a sampling fraction of 100 per cent.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information.

Table 1

APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
DOWNTOWN	0.9	2.5	1.1	2.2	1.1	3.0	0.3	1.4	**	**
SOUTHWEST	0.8	1.0	0.6	1.3	1.3	0.9	0.4	1.0	**	**
EAST	3.0	1.4	0.0	**	2.0	1.1	3.3	1.8	**	**
NORTH CENTRAL	2.5	3.3	0.8	4.2	2.6	3.4	2.6	3.2	**	**
NORTHWEST	0.1	1.4	N/U	N/U	0.0	0.3	0.2	2.0	**	**
REGINA CITY	1.4	2.1	0.9	2.2	1.4	2.1	1.5	2.0	2.0	3.0
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**1.4**	**2.1**	**0.9**	**2.2**	**1.4**	**2.1**	**1.5**	**2.0**	**2.0**	**3.0**

Table 2

APARTMENT AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
DOWNTOWN	457	456	301	309	428	434	601	587	**	**
SOUTHWEST	527	548	380	383	504	521	567	596	**	**
EAST	512	531	349	**	451	471	532	548	**	**
NORTH CENTRAL	484	507	350	354	449	470	507	534	**	**
NORTHWEST	558	571	N/U	N/U	510	527	581	596	**	**
REGINA CITY	497	512	329	334	461	476	549	568	604	652
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**497**	**511**	**329**	**334**	**461**	**476**	**549**	**568**	**604**	**652**

Table 3

NUMBER OF APARTMENT UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
DOWNTOWN	83	3,350	11	505	59	1,980	11	821	**	**
SOUTHWEST	35	3,371	3	197	15	1,620	15	1,525	**	**
EAST	15	1,046	**	**	3	323	11	643	**	**
NORTH CENTRAL	98	2,942	5	114	33	967	58	1,806	**	**
NORTHWEST	12	883	N/U	N/U	1	330	11	547	**	**
REGINA CITY	242	11,592	18	825	111	5,221	107	5,342	6	204
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**242**	**11,616**	**18**	**826**	**111**	**5,233**	**107**	**5,353**	**6**	**204**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 4
NUMBER OF ROW UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
DOWNTOWN	3	351	**	**	**	**	**	**	2	174
SOUTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
EAST	1	306	N/U	N/U	**	**	0	116	0	162
NORTH CENTRAL	3	86	**	**	**	**	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	7	820	**	**	2	47	0	338	4	433
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**7**	**828**	**	**	**2**	**49**	**0**	**344**	**4**	**433**

Table 5
ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
DOWNTOWN	**	0.9	**	**	**	**	**	**	**	1.1
SOUTHWEST	N/A	**	N/A	N/U	N/A	**	N/A	**	N/A	**
EAST	1.3	0.3	N/U	N/U	**	**	0.9	0.0	1.9	0.0
NORTH CENTRAL	0	3.5	**	**	**	**	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	0.9	0.9	**	**	2.4	4.3	0.3	0.0	1.2	0.9
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**1**	**0.8**	**	**	**2.3**	**4.1**	**0.6**	**0.0**	**1.2**	**0.9**

Table 6
ROW AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
DOWNTOWN	**	688	**	N/A	**	N/A	**	**	**	725
SOUTHWEST	N/A	**	N/A	N/U	N/A	N/A	N/A	**	N/A	**
EAST	636	656	N/U	N/U	**	**	600	615	695	719
NORTH CENTRAL	653	633	**	**	**	**	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	655	660	**	**	427	453	632	629	699	700
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**653**	**657**	**	**	**424**	**448**	**629**	**626**	**699**	**700**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 7

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE
Year of Completion and Bedroom Type — Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
NO DATE AVAILABLE	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Pre 1940	0.9	2.6	**	2.9	0.8	3.4	**	**	**	**
1940 - 1959	1.1	3.3	**	**	1.3	3.2	1.2	3.9	0.0	**
1960 - 1974	1.3	1.7	0.7	2.2	1.8	2.1	0.9	1.2	**	**
1975 - 1984	2.0	2.1	**	**	1.2	1.4	2.4	2.5	**	**
After 1985	**	**	**	N/A	**	**	**	**	N/A	**
TOTAL	**1.4**	**2.1**	**0.9**	**2.2**	**1.4**	**2.1**	**1.5**	**2.0**	**2.0**	**3.0**

Table 8

APARTMENT RENTS BY STRUCTURE YEAR OF COMPLETION AND BEDROOM TYPE
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
NO DATE AVAILABLE	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Pre 1940	363	384	**	275	356	378	**	**	**	**
1940 - 1959	428	437	**	**	398	416	465	480	457	**
1960 - 1974	482	493	350	362	450	461	534	547	**	**
1975 - 1984	573	590	**	**	542	556	591	614	**	**
After 1985	**	**	**	N/A	**	**	**	**	N/A	**
TOTAL	**497**	**511**	**329**	**334**	**461**	**476**	**549**	**568**	**604**	**652**

Table 9

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE SIZE AND BEDROOM TYPE
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 UNITS	1.8	3.1	**	**	3.8	3.1	1.1	3.5	**	**
6 - 19 UNITS	1.8	2.6	0.8	0.9	2.1	2.7	1.6	2.5	**	**
20 - 49 UNITS	1.4	2.0	1.1	3.0	1.1	2.1	1.8	1.7	3.7	0.0
50 - 99 UNITS	0.6	0.6	**	**	0.8	0.2	0.6	0.9	**	**
100+UNITS	0.0	**	**	**	0.0	**	0.0	**	**	**
TOTAL	**1.4**	**2.1**	**0.9**	**2.2**	**1.4**	**2.1**	**1.5**	**2.0**	**2.0**	**3.0**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypotheques et de logement

REGINA 2001

Bond du taux d'inoccupation moyen à Regina

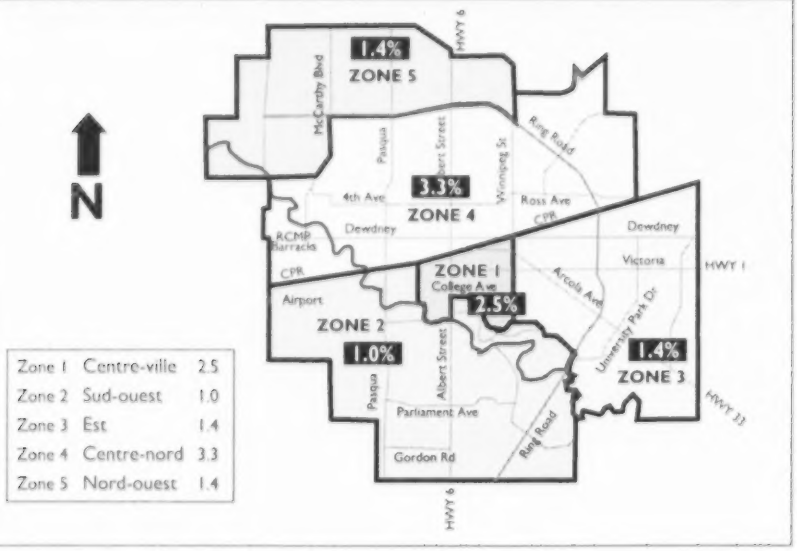
Taux d'inoccupation : plus haut niveau depuis 1995

Selon l'enquête annuelle menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) afin de déterminer les taux d'inoccupation et les loyers, le nombre de logements vacants sur le marché locatif de Regina s'est accru légèrement depuis la dernière enquête. Parmi les 12 444 appartements et logements en rangée locatifs dénombrés au début d'octobre 2001, 249 étaient vacants, soit un taux d'inoccupation global de 2,0 % pour la RMR de Regina, comparativement à 1,4 % un an plus tôt. Bien qu'il demeure faible par rapport aux niveaux atteints par le passé, le taux d'inoccupation actuel est le plus élevé depuis octobre 1995.

L'augmentation du taux d'inoccupation s'explique par les faibles gains sur le marché de l'emploi et par une hausse de l'émigration, en particulier dans les groupes d'âges les plus susceptibles de louer un logement. Par ailleurs, en dépit des conditions économiques généralement difficiles avec lesquelles les nouveaux ménages locataires sont aux prises, le marché de la revente a été robuste, et le mouvement d'accession à la propriété des ménages payant un loyer élevé a contribué à l'avance du taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation moyen s'est accru dans toutes les zones visées par l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à Regina. Le taux le plus élevé a été enregistré dans les quartiers du centre-nord de Regina, qui incluent Churchill Downs, City View, Coronation Park, Regent Park et Normanview. De façon générale, le revenu des

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS
October 2001



Zone 1	Centre-ville	2.5
Zone 2	Sud-ouest	1.0
Zone 3	Est	1.4
Zone 4	Centre-nord	3.3
Zone 5	Nord-ouest	1.4

SOMMAIRE

Bond du taux d'inoccupation moyen à Regina 1
Perspectives du marché de l'habitation 2
Aperçu de la situation économique 3
Aperçu national 4
Méthodologie 5

STATISTICAL TABLES

Taux D'inoccupation ses Appartements Selon la Zone 6
Loyers Moyens des Appartements Selon la Zone 6
Nombre D'appartements - Vacants et Total (Univers) 6
Nombre de Maisons en Rangée - Vacantes et Total (Univers) 7
Taux D'inoccupation des Maisons en Rangée Selon La Zone 7
Loyers Moyens des Maisons en Rangée Selon la Zone 7
Taux D'inoccupation des App. Selon L'année D'achèvement de L'immeuble 8
Loyers Moyens des App. Selon L'année D'achèvement de L'immeuble 8
Taux D'inoccupation des Appartements Selon la Taille de L'immeuble 8

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

ménages de plusieurs de ces quartiers se situe parmi les plus bas de la ville. Les études menées par la SCHL montrent que les ménages sont plus mobiles si leur revenu est faible. La mobilité est un facteur de hausse des taux d'inoccupation.

Taux d'inoccupation plus bas dans les quartiers sud de Regina

C'est dans les quartiers sud de Regina – Hillsdale, Qu'appelle Village, Whitmore Park et Albert Park – qu'on a enregistré le taux d'inoccupation le plus bas. Le revenu des ménages est relativement élevé dans ces quartiers, et l'on y trouve une forte proportion des ensembles locatifs de construction récente. Le secteur d'Albert Park compte un nombre particulièrement élevé de personnes âgées vivant seules, groupe peu enclin à déménager.

Dans l'ensemble, les ménages à revenu élevé sont peu mobiles. Par ailleurs, le bon état général des immeubles locatifs récents accroît le pouvoir d'attraction et de rétention exercé sur les locataires. Favorisés par ces facteurs, les quartiers sud de Regina sont en outre recherchés par les gens qui travaillent ou étudient à l'université de Regina, située à proximité.

Flambée des loyers à Regina

Tous types d'appartements confondus, le loyer moyen a augmenté de 2,8 % à Regina, enregistrant sa plus forte hausse depuis 1999. L'augmentation a été de 3,3 % pour les appartements de une chambre et de 3,5 % pour les appartements de deux chambres.

C'est dans les ensembles d'habitation des quartiers nord-ouest, tels que Uplands, Walsh Acres, McCarthy Park et Sherwood Estates, que le loyer moyen était le plus élevé. La zone d'enquête nord-ouest contient le plus grand nombre et le plus fort pourcentage de logements locatifs achevés en 1980 ou après. Étant normalement en meilleur état, les logements récents peuvent être loués plus cher.

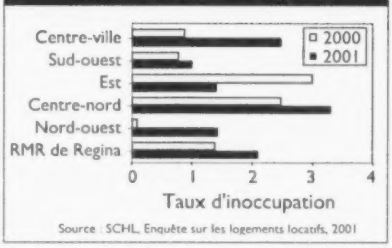
C'est dans le centre-ville de Regina que le loyer moyen était le plus bas. Le centre-ville regroupe la plus grande quantité de logements construits en 1969 ou auparavant. Les coûts d'entretien et d'exploitation de ces immeubles sont relativement élevés. Toutefois, le revenu des ménages qui en sont locataires étant faible, les propriétaires ont de la difficulté à majorer les loyers suffisamment pour maintenir ces immeubles en bon état et composer avec l'augmentation des coûts d'exploitation et d'entretien. La détérioration des immeubles vient donc empirer le cercle vicieux caractérisé par la hausse du taux d'inoccupation et la baisse des recettes brutes.

Augmentations de loyer plus fortes dans les quartiers nord de Regina

C'est dans le centre-nord de Regina (zone 4) qu'on a relevé la plus forte augmentation du loyer moyen. Bien que le taux d'inoccupation soit élevé dans cette zone et que les locataires y soient plus susceptibles de déménager, les propriétaires ont de toute évidence cherché à compenser la hausse des coûts d'exploitation et d'entretien.

Au centre-ville, le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres a diminué de 2,3 %, passant de 601 $ en 2000 à 587 $ en 2001. Dans l'ensemble, toutefois, le loyer moyen est demeuré inchangé au centre-ville de Regina.

Taux d'inoccupation des appartements selon le secteur — Regina



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2001

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Paul Caton

Analyste Principal de Marché

Téléphone: Saskatoon 306-975-4897
Regina 306-780-5889
Toll Free 1-877-722-2642
Télécopier: 306-975-6066
Toll Free Fax 1-877-500-2642
Courrier électronique:
pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de l'habitation

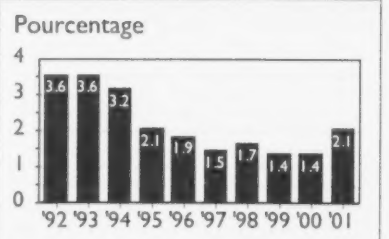
Stabilité du taux d'inoccupation moyen en 2002

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen demeurera stable ou ne changera que très peu en 2002 dans la ville de Regina. L'amélioration des conditions économiques favorisera la formation de ménages sous l'effet conjugué du vieillissement des jeunes (départ du foyer parental) et de l'immigration interne; cette croissance compensera la réduction du nombre de locataires attribuable à l'émigration et à l'accession à la propriété.

En 2002, en raison d'une demande soutenue de logements locatifs, le loyer moyen devrait enregistrer une hausse s'établissant entre 3 et 5 %. Bien que les coûts d'exploitation et d'entretien augmentent pour tous les types de logements locatifs, la capacité de majorer les loyers et l'importance des hausses dépendront du revenu des ménages dans les secteurs concernés.

Si l'on fait abstraction de certaines augmentations du parc locatif en 2001, les ensembles d'habitations neufs s'adressent généralement à la clientèle que représentent les ménages âgés dont les enfants ont quitté le foyer et les aînés disposés à débourser un important surplus pour avoir accès à des services d'entretien ménager. Le loyer exigé pour de tels logements est bien supérieur à la fourchette de loyers normalement observée sur le marché.

Taux d'inoccupation des appartements de 1992 à 2001 — RMR de Regina



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2001

Aperçu de la situation économique

L'année 2001 a été pour Regina une année de stagnation économique accompagnée d'une légère progression de l'emploi. Le taux de chômage ayant augmenté lui aussi, cette progression tient à l'expansion de la population active en 2001. À la fin d'août, il y avait 1 500 actifs de plus, ce qui représente une hausse de 1,5 %.

La bonne nouvelle est que les jeunes de 15 à 24 ans ont été favorisés par une augmentation de 14 % du nombre de nouveaux emplois à plein temps. On devrait donc assister à un resserrement du marché locatif sous la poussée accrue des jeunes en quête de logements.

Une analyse sectorielle du marché de l'emploi montre clairement que la production de biens a été le secteur le plus durement touché à Regina. De janvier à août 2001, ce secteur a perdu 22 % des emplois qu'il comptait l'année précédente à la même période. Les pertes d'emplois ont été particulièrement nombreuses dans la fabrication, l'agriculture, l'industrie primaire des métaux et la construction. Le revenu hebdomadaire moyen est d'environ 800 $ dans la production de biens. Les ventes de logements neufs et existants pourraient subir le contrecoup de ces pertes d'emplois, en raison de la diminution du nombre d'habitants qui bénéficient d'un revenu d'emploi élevé. Un certain nombre d'acheteurs éventuels pourraient décider d'attendre que la situation économique s'améliore pour conclure une transaction.

Près de 90 % de la population active de Regina travaille dans le secteur des services. Ce secteur a été le moteur de la création d'emplois en 2001, en particulier le commerce; la vente au détail; la finance, l'assurance, l'immobilier et la location; l'administration publique; et les services professionnels, scientifiques et techniques. On y a observé une progression modeste de la rémunération moyenne en 2001. Comme la volatilité économique se fait moins sentir dans ce secteur, l'économie de Regina maintiendra un rythme constant en 2002.

Influences des changements démographiques sur le marché locatif

Selon les données des recensements effectués par Statistique Canada, la croissance du nombre de ménages locataires a atteint son maximum de 1976 à 1981, période où le rythme d'accroissement était de 746 ménages par année. Les données du recensement de 1996 ont révélé qu'à peine un peu plus de 200 nouveaux ménages venaient renforcer annuellement la demande de logements locatifs.

La demande de logements locatifs neufs tient à deux facteurs : le vieillissement naturel de la population et l'immigration interne. Selon les données des recensements, les ménages dont le chef est jeune sont souvent locataires. Par exemple, plus de 90 % des ménages familiaux et non familiaux appartenant aux groupes d'âges allant de 15 à 19 ans et de 20 à 24 ans ont tendance à opter pour la location. Le pourcentage de locataires tend à augmenter une seconde fois lorsque le chef du ménage atteint l'âge de 60 ans. Il s'accroît chez les aînés à mesure qu'ils avancent en âge (particulièrement dans le cas des ménages non familiaux) pour atteindre près de 55 %.

Selon les projections de la SCHL concernant la demande éventuelle de logements à Regina, le fait que la population vieillit et compte moins de jeunes fera fléchir la demande de logements locatifs au cours des cinq prochaines années. Le vieillissement de la population entraînera aussi, plus tard dans l'horizon prévisionnel, une augmentation de la demande provenant des aînés; cependant, toute augmentation de la demande de logements locatifs sera contrebalancée par l'accession à la propriété chez les locataires.

Stabilité de la demande de logements locatifs à Regina dans les prochaines années

À la lumière des estimations de Statistique Canada concernant les mouvements migratoires entre 1996 et 2001 ainsi que de nos prévisions pour la période allant de 2001 à 2006, le nombre des ménages locataires devrait progresser légèrement. Pour tous les types de logements locatifs, la nouvelle demande sera freinée par l'accroissement de l'accession à la propriété et du nombre d'émigrants dans population des locataires éventuels.

Mobilité supérieure des locataires

En général, les locataires sont plus portés à déménager que les propriétaires. Au cours de l'année où l'enquête a été effectuée, 33 % des Canadiens qui étaient locataires ont déménagé. Selon un raisonnement inverse, on peut supposer qu'une forte proportion des gens qui déménagent sont locataires.

Statistique Canada estime que Regina bénéficie d'une immigration interne d'environ 8 000 personnes par année, qui proviennent le plus souvent d'ailleurs dans la province. Le vieillissement de la population de la province devrait accentuer ce mouvement, les jeunes venant étudier ou chercher un emploi à Regina et les aînés venant y bénéficier des services offerts.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. ***Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.***

Aperçu national

Baisse des taux d'inoccupation

En 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays, le taux d'inoccupation global des appartements est tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois logements et plus. Il a fléchi de 0,4 point de pourcentage, passant de 1,6 %, en octobre 2000, à 1,2 %, en octobre 2001.

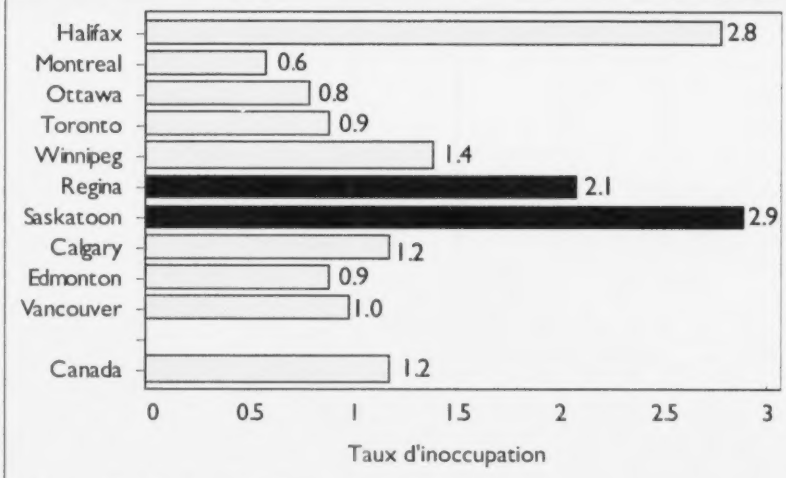
La création d'emplois soutenue des dernières années, l'immigration internationale massive et l'accroissement de la population de jeunes adultes ont provoqué une baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux centres. Comme les immigrants et les jeunes adultes ont tendance à opter pour la location, leur nombre grandissant exerce une lourde pression sur le taux de logements vacants. Il n'est donc pas étonnant que, depuis octobre 2000, l'on ait enregistré des hausses du taux d'inoccupation dans les villes où la croissance de l'emploi a été relativement faible et le bilan migratoire, négatif. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,3 % en octobre 2002, soit un peu au-dessus du taux observé cette année. L'affaiblissement de l'emploi et de l'économie au Canada modérera la formation de nouveaux ménages, tandis que les bas taux hypothécaires feront augmenter le nombre d'accédants à la propriété.

Dix-huit des vingt-sept grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus bas qu'en 2000. Sherbrooke a connu la plus forte baisse du taux, lequel est passé de 4,7 %, en 2000, à 2,3 %, en 2001. Le marché de Trois-Rivières arrivait au deuxième rang, avec un recul de 2,1 points de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation à 4,7 %, contre 6,8 % un an plus tôt. De ces 18 centres, c'est Calgary qui a enregistré la plus petite diminution du taux d'inoccupation, soit 0,1 point de pourcentage.

Taux d'inoccupation moyen inférieur à 1 % dans huit grands centres

On a relevé un taux d'inoccupation de moins de 1 % dans huit RMR, soit dans presque trois fois plus de villes que l'année dernière. Bien que le taux d'inoccupation des appartements sur le marché d'Ottawa ait été inférieur à 1 % pour la troisième année de suite, il ne s'agit plus du marché le plus serré du pays. En effet, Victoria a pris le premier rang, avec 0,5 % de logements vacants, et Montréal et Hull la suivent de près (0,6 %).

Taux d'inoccupation dans les principales RMR du Canada — 2001



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2001

Comme les taux d'inoccupation restent bas dans la plupart des centres du pays, les loyers moyens ont augmenté dans toutes les RMR, sauf une. Les hausses se sont maintenues à 5 % ou moins dans la majorité des marchés, Edmonton et Calgary faisant exception à la règle. À Edmonton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 8,8 %, bien qu'on y ait relevé le sixième taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les RMR du pays. La deuxième hausse en importance a été observée à Calgary (5,8 %), et la troisième à Saint John (5 %). À St. John's, le loyer moyen s'est replié de 1,2 % par rapport à l'an dernier. Il s'agit de la seule RMR à enregistrer une diminution sur ce plan.

Loyers moyens plus élevés dans les grands centres urbains du Canada

Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les principaux centres urbains du Canada, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 027 $) et à Vancouver (919 $). La ville de Calgary (783 $) est arrivée au cinquième rang national, après Ottawa (914 $) et Oshawa (799 $). Cette année encore, le loyer le plus bas a été enregistré à Trois-Rivières (419 $).

SCHL CMHC

VOUS AVEZ BESOIN DE PLUS DE RENSEIGNEMENTS?

TABLEAUX SUPPLÉMENTAIRES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore!

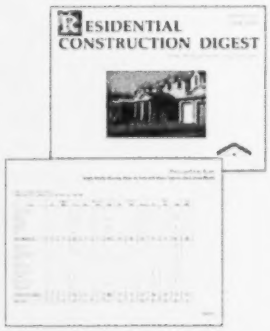
DISPONIBLES DÈS MAINTENANT! Composez le **(403) 515-3006**

Aux D'inoccupation des app. Selon La Région Métropolitaine de Recensement		
Secteur	2000	2001
RMR de Calgary	1.3	1.2
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
RMR d'Edmonton	1.4	0.9
RMR d'Halifax	3.6	2.8
RMR d'Hamilton	1.7	1.3
RMR de Kitchener	0.7	0.9
RMR de London	2.2	1.6
RMR de Montréal	1.5	0.6
RMR d'Oshawa	1.7	1.3
RMR d'Hull	1.4	0.6
RMR d'Ottawa	0.2	0.8
RMR de Québec	1.6	0.8
RMR de Regina	**1.4**	**2.1**
RMR de Saint John	3.4	5.6
RMR de St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
RMR de St. John's	3.8	2.5
RMR de Saskatoon	1.7	2.9
RMR de Sherbrooke	4.7	2.3
RMR de Sudbury	7.7	5.7
RMR de Thunder Bay	5.8	5.8
RMR de Toronto	0.6	0.9
RMR de Trois-Rivières	6.8	4.7
RMR de Vancouver	1.4	1
RMR de Victoria	1.8	0.5
RMR de Windsor	1.9	2.9
RMR de Winnipeg	2.0	1.4
CANADA	1.6	1.2

Loyer Moyen des App. de 2 Chambres Par Région Métropolitaine de Recensement ($)		
Secteur	2000	2001
RMR de Calgary	740	783
RMR de Chicoutimi-Jonquière	438	439
RMR d'Edmonton	601	654
RMR d'Halifax	648	673
RMR d'Hamilton	719	740
RMR de Kitchener	697	722
RMR de London	657	683
RMR de Montréal	509	529
RMR d'Oshawa	778	799
RMR d'Hull	544	573
RMR d'Ottawa	877	914
RMR de Québec	518	538
RMR de Regina	**549**	**568**
RMR de Saint John	460	483
RMR de St. Catharines-Niagara	653	680
RMR de St. John's	552	575
RMR de Saskatoon	541	558
RMR de Sherbrooke	437	446
RMR de Sudbury	619	620
RMR de Thunder Bay	654	657
RMR de Toronto	979	1027
RMR de Trois-Rivières	413	419
RMR de Vancouver	890	919
RMR de Victoria	731	751
RMR de Windsor	736	738
RMR de Winnipeg	588	605

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.



Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières referme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé: Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer: Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs: Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives: Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Zones: Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont définies à la page 7 du présent rapport.

Échantillonnage

For the October 2001 survey, CMHC surveyed a total of 8,623 of the 11,616 apartment units in the privately-initiated Regina universe for a sampling fraction of 74 per cent. CMHC also surveyed all 828 of the 828 row units for a sampling fraction of 100 per cent.

Tableau 1

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
CENTRE-VILLE	0.9	2.5	1.1	2.2	1.1	3	0.3	1.4	**	**
SUD-OUEST	0.8	1	0.6	1.3	1.3	0.9	0.4	1	**	**
EST	3	1.4	0	**	2	1.1	3.3	1.8	**	**
CENTRE-NORD	2.5	3.3	0.8	4.2	2.6	3.4	2.6	3.2	**	**
NORD-OUEST	0.1	1.4	AAU	AAU	0	0.3	0.2	2	**	**
VILLE DE REGINA	1.4	2.1	0.9	2.2	1.4	2.1	1.5	2	2	3
ENVIRONS	**	**	**	**	**	**	**	**	AAU	AAU
RMR DE REGINA	**1.4**	**2.1**	**0.9**	**2.2**	**1.4**	**2.1**	**1.5**	**2**	**2**	**3**

Tableau 2

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
CENTRE-VILLE	457	456	301	309	428	434	601	587	**	**
SUD-OUEST	527	548	380	383	504	521	567	596	**	**
EST	512	531	349	**	451	471	532	548	**	**
CENTRE-NORD	484	507	350	354	449	470	507	534	**	**
NORD-OUEST	558	571	AAU	AAU	510	527	581	596	**	**
VILLE DE REGINA	497	512	329	334	461	476	549	568	604	652
ENVIRONS	**	**	**	**	**	**	**	**	AAU	AAU
RMR DE REGINA	**497**	**511**	**329**	**334**	**461**	**476**	**549**	**568**	**604**	**652**

Tableau 3

NOMBRE D'APPARTEMENTS - VACANTS ET TOTAL (UNIVERS) RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRE-VILLE	83	3,350	11	505	59	1,980	11	821	**	**
SUD-OUEST	35	3,371	3	197	15	1,620	15	1,525	**	**
EST	15	1,046	**	**	3	323	11	643	**	**
CENTRE-NORD	98	2,942	5	114	33	967	58	1,806	**	**
NORD-OUEST	12	883	AAU	AAU	1	330	11	547	**	**
VILLE DE REGINA	242	11,592	18	825	111	5,221	107	5,342	6	204
ENVIRONS	**	**	**	**	**	**	**	**	AAU	AAU
RMR DE REGINA	**242**	**11,616**	**18**	**826**	**111**	**5,233**	**107**	**5,353**	**6**	**204**

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 4

NOMBRE DE MAISONS EN RANGÉE - VACANTES ET TOTAL (UNIVERS)
RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRE-VILLE	3	351	**	**	**	**	**	**	2	174
SUD-OUEST	**	**	AAU	AAU	**	**	**	**	**	**
EST	1	306	AAU	AAU	**	**	0	116	0	162
CENTRE-NORD	3	86	**	**	**	**	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	AAU	AAU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	7	820	**	**	2	47	0	338	4	433
ENVIRONS	**	**	AAU	AAU	**	**	**	**	AAU	AAU
RMR DE REGINA	**7**	**828**	**	**	**2**	**49**	**0**	**344**	**4**	**433**

Tableau 5

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE
et le Nombre de Chambres — RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRE-VILLE	**	0.9	**	**	**	**	**	**	**	1.1
SUD-OUEST	SO	**	SO	AAU	SO	**	SO	**	SO	**
EST	1.3	0.3	AAU	AAU	**	**	0.9	0	1.9	0
CENTRE-NORD	0	3.5	**	**	**	**	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	AAU	AAU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	0.9	0.9	**	**	2.4	4.3	0.3	0	1.2	0.9
ENVIRONS	**	**	AAU	AAU	**	**	**	**	AAU	AAU
RMR DE REGINA	**1**	**0.8**	**	**	**2.3**	**4.1**	**0.6**	**0**	**1.2**	**0.9**

Tableau 6

LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE
et le Nombre de Chambres — RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRE-VILLE	**	688	**	SO	**	SO	**	**	**	725
SUD-OUEST	SO	**	SO	AAU	SO	SO	SO	**	SO	**
EST	636	656	AAU	AAU	**	**	600	615	695	719
CENTRE-NORD	653	633	**	**	**	**	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	AAU	AAU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	655	660	**	**	427	453	632	629	699	700
ENVIRONS	**	**	AAU	AAU	**	**	**	**	AAU	AAU
RMR DE REGINA	**653**	**657**	**	**	**424**	**448**	**629**	**626**	**699**	**700**

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 7

TAUX D'INOCCUPATION DES APP. SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres — RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
DATES NON DISPONIBLES	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	0.9	2.6	**	2.9	0.8	3.4	**	**	**	**
1940 - 1959	1.1	3.3	**	**	1.3	3.2	1.2	3.9	0	**
1960 - 1974	1.3	1.7	0.7	2.2	1.8	2.1	0.9	1.2	**	**
1975 - 1984	2	2.1	**	**	1.2	1.4	2.4	2.5	**	**
Après 1985	**	**	**	SO	**	**	**	**	SO	**
TOTAL	**1.4**	**2.1**	**0.9**	**2.2**	**1.4**	**2.1**	**1.5**	**2**	**2**	**3**

Tableau 8

LOYERS MOYENS DES APP. SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres — RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
DATES NON DISPONIBLES	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	363	384	**	275	356	378	**	**	**	**
1940 - 1959	428	437	**	**	398	416	465	480	457	**
1960 - 1974	482	493	350	362	450	461	534	547	**	**
1975 - 1984	573	590	**	**	542	556	591	614	**	**
Après 1985	**	**	**	SO	**	**	**	**	SO	**
TOTAL	**497**	**511**	**329**	**334**	**461**	**476**	**549**	**568**	**604**	**652**

Tableau 9

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE et le Nombre de Chambres — RMR de Regina

Secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 LOGEMENTS	1.8	3.1	**	**	3.8	3.1	1.1	3.5	**	**
6 - 19 LOGEMENTS	1.8	2.6	0.8	0.9	2.1	2.7	1.6	2.5	**	**
20 - 49 LOGEMENTS	1.4	2	1.1	3	1.1	2.1	1.8	1.7	3.7	0
50 - 99 LOGEMENTS	0.6	0.6	**	**	0.8	0.2	0.6	0.9	**	**
100 LOGEMENTS ET +	0	**	**	**	0	**	0	**	**	**
TOTAL	**1.4**	**2.1**	**0.9**	**2.2**	**1.4**	**2.1**	**1.5**	**2**	**2**	**3**

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

© 2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pur tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont Lexactitude ne peut etre garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.